



# Impressum

## Herausgeber

Kanton Schwyz  
Amt für Raumentwicklung  
Bahnhofstrasse 14  
Postfach 1186  
6431 Schwyz  
Telefon 041 819 20 55  
Telefax 041 819 20 18  
E-Mail are@sz.ch  
Internet www.sz.ch

## Bearbeitung

Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz  
Büro Metron Raumentwicklung AG, Brugg

## Download PDF

[www.sz.ch/are/planungshilfen](http://www.sz.ch/are/planungshilfen)

## Stand

© Schwyz, 6. Dezember 2017

## Titelbild

Wortwolke zum Thema Ortsplanung

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Instrumente der Ortsplanung</b> .....	<b>5</b>
Übersicht der Planungsinstrumente.....	5
Stärkung der strategischen Ebene .....	5
Kommunale Richtpläne .....	6
<b>3. Ablauf einer Ortsplanung</b> .....	<b>7</b>
Schritt I: Grundlagen.....	7
Schritt II: Strategische Ebene .....	7
Schritt III: Umsetzung.....	8
<b>4. Siedlungsentwicklungskonzept</b> .....	<b>9</b>
Warum ein Siedlungsentwicklungskonzept?.....	9
Form und Inhalt.....	10
Mitwirkung.....	11
<b>Anhang</b> .....	<b>12</b>
A) Checkliste für Startgespräch .....	12
B) Traktandenliste Startgespräch .....	13
C) Literatur .....	14
D) Glossar .....	14

## 1. Einleitung

Mit Inkrafttreten des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (RPG-1) wurden die Ansprüche an die kantonalen und kommunalen Siedlungsplanungen deutlich erhöht. Auf kantonaler Stufe wurden die Vorgaben mit der Überarbeitung des kantonalen Richtplans umgesetzt. Auf kommunaler Ebene müssen diese in den Ortsplanungen berücksichtigt werden, wobei aus dem kantonalen Richtplan folgende Schwerpunktthemen im Vordergrund stehen:

- Siedlungsentwicklung nach innen und langfristige Siedlungsverdichtung (Richtplanbeschlüsse B-4, B-8, B-9);
- Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität (B-4, B-12);
- Schaffung idealer Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung und Versorgung (B-5, B-6, B-7, B-8, B-9, B-11);
- Weiterentwicklung der Ortsplanung als Instrument und Prozess, sowie Stärkung der überkommunalen Zusammenarbeit (B-13).

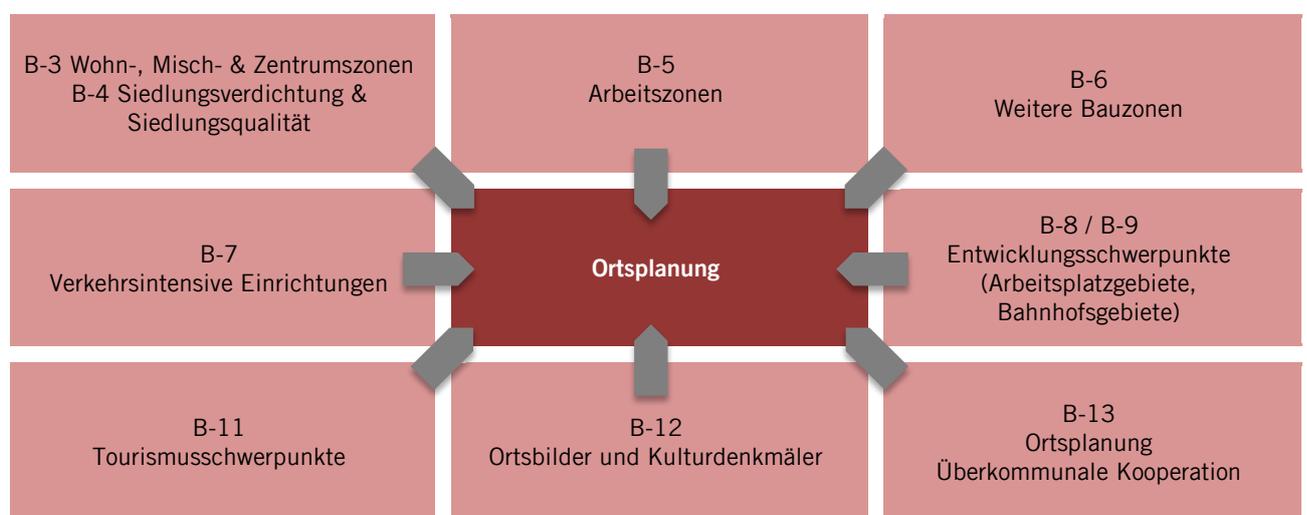


Abbildung 1: Übersicht zu den für die Ortsplanung zentralen Beschlüssen im kantonalen Richtplan

Im Wesentlichen stellen sich für die künftige Siedlungsentwicklung folgende Fragen:

- Welche Siedlungsentwicklung wird angestrebt / erwartet?
- Wie soll diese gelenkt werden?
- Wie können Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung gestärkt werden und wo soll dies stattfinden?
- Wie kann eine qualitativ hochwertige Umsetzung garantiert werden?
- Wie werden die Betroffenen an diesen Prozessen mitbeteiligt?

Da Umstrukturierungsprozesse im Siedlungsraum meist viel Zeit beanspruchen, müssen die Voraussetzungen dafür bereits in den anstehenden Ortsplanungen geschaffen werden. Die Ortsplanungen werden dadurch sowohl inhaltlich wie auch bezüglich Verfahren an Komplexität gewinnen. Um den neuen Anforderungen gerecht zu werden, muss die Ortsplanung sowohl als Instrument wie auch bezüglich Verfahren weiterentwickelt werden. Diese Arbeitshilfe soll Gemeinden und Planer dabei unterstützen.

Die Arbeitshilfe kann über den Link [www.sz.ch/are/planungshilfen](http://www.sz.ch/are/planungshilfen) (PDF sowie Word-Format für Checkliste) heruntergeladen werden.

## 2. Instrumente der Ortsplanung

### Übersicht der Planungsinstrumente

Die verbindlichen Instrumente einer Ortsplanung sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) abschliessend geregelt (§§ 13ff. PBG, §§ 8ff. VVzPBG). Darüber hinaus existieren noch weitere, informelle Planungsinstrumente (z.B. Siedlungsentwicklungskonzepte, räumliche Leitbilder), die im PBG nicht vorgesehen sind und unabhängig davon erarbeitet werden können. Diese informellen Instrumente sind für den Kanton und die Nachbargemeinden jedoch nicht bindend. Die Behördenverbindlichkeit dieser informellen Instrumente auf kommunaler Stufe muss die Gemeinde im Rahmen ihrer Kompetenzen selbst regeln (z.B. im zugehörigen Erläuterungsbericht oder im Baureglement). Beabsichtigt die Gemeinde eine Planung auch für den Kanton und die Nachbargemeinden verbindlich zu machen, sind die im PBG vorgesehenen Instrumente einzusetzen (kommunale Richt- und Nutzungsplanung).

Instrumente der Ortsplanung	Grundlage PBG	Verbindlichkeit
<b>Strategische Ebene</b>		
Kommunale Richtplanung	§ 13	Behördenverbindlich (Genehmigung durch Regierungsrat)
Siedlungsentwicklungskonzept Räumliches Leitbild	---	Nicht eigentümergebunden und nicht verbindlich für den Kanton Die genaue Verbindlichkeit für die Gemeindebehörde muss im jeweiligen Instrument oder im Baureglement klar definiert werden
<b>Umsetzungsebene</b>		
Kommunale Nutzungsplanung Zonenplan (Bauzonenplan, Landwirtschafts- und Schutzzoneplan)	§ 17	Eigentümergebunden (Genehmigung durch Regierungsrat)
Baureglement	§ 21	
Erschliessungsplan	§ 22	
Gestaltungspläne	§ 24	Eigentümergebunden (Genehmigung durch Regierungsrat)

Tabelle 1: Übersicht über die Planungsinstrumente

### Stärkung der strategischen Ebene

Vor dem Hintergrund der neuen Vorgaben – insbesondere Richtplanbeschluss B-4 (Siedlungsverdichtung und Siedlungsqualität) – bietet sich die Gelegenheit, die Ortsplanung an die künftigen Herausforderungen anzupassen. Die Stossrichtungen für die künftige Entwicklung bedürfen einer soliden Grundlage in einem strategischen Planungsinstrument, um anschliessend bei der Umsetzung auf die konkreten Umstände und Bedürfnisse abgestimmte, eigentümergebundene Massnahmen treffen zu können.

Die Instrumente auf der strategischen Ebene gewinnen also künftig an Bedeutung. Ohne sie sind Umstrukturierungs- und Verdichtungsvorhaben nur schwer mehrheitsfähig zu machen. Zur Verankerung der kommunalen gesamträumlichen Entwicklungsziele erarbeiten die Gemeinden mit ihrer Ortsplanung einen kommunalen Richtplan oder ein Siedlungsentwicklungskonzept, respektive ein räumliches Leitbild (vgl. Tabelle 2 und Erläuterungen dazu im Kapitel 3).

Raumtyp	Verankerung der kommunalen Entwicklungsziele
Gemeinden im urbanen und/oder periurbanen Raum	Integriert in einen kommunalen Richtplan oder eigenständiges Siedlungsentwicklungskonzept / räumliches Leitbild
Gemeinden nur im ländlichen Raum	Integriert in die Nutzungsplanung oder eigenständiges Konzept

Tabelle 2: Verankerung der kommunalen Entwicklungsziele

## Kommunale Richtpläne

Inhaltlich wird der kommunale Richtplan auch künftig als Gesamtrichtplan behandelt, das heisst er regelt sämtliche raumrelevanten Themen (Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft, weitere Nutzungen).

Bereits bestehende kommunale Richtpläne sollen beibehalten und sofern nötig, v.a. betreffend Siedlungsentwicklung weiterentwickelt werden. Ihre allfällige Aufhebung zu Gunsten eines eigenständigen Siedlungsentwicklungskonzepts oder eines räumlichen Leitbilds ist nicht empfehlenswert.

Die kommunalen Richtpläne können die raumrelevanten Themen je nach Bedarf differenziert behandeln:

- In jedem Fall sind strategische und konzeptuelle Aussagen zur Siedlungsentwicklung zu integrieren; allfällige themenspezifische Schwerpunkte sind je nach Situation zu bearbeiten (z.B. Schulraum, Deponien, Naturgefahren etc.);
- Die übrigen Themen sind mindestens mit konkreten Planungsaufträgen zu regeln (Zuständigkeit, Terminplan).

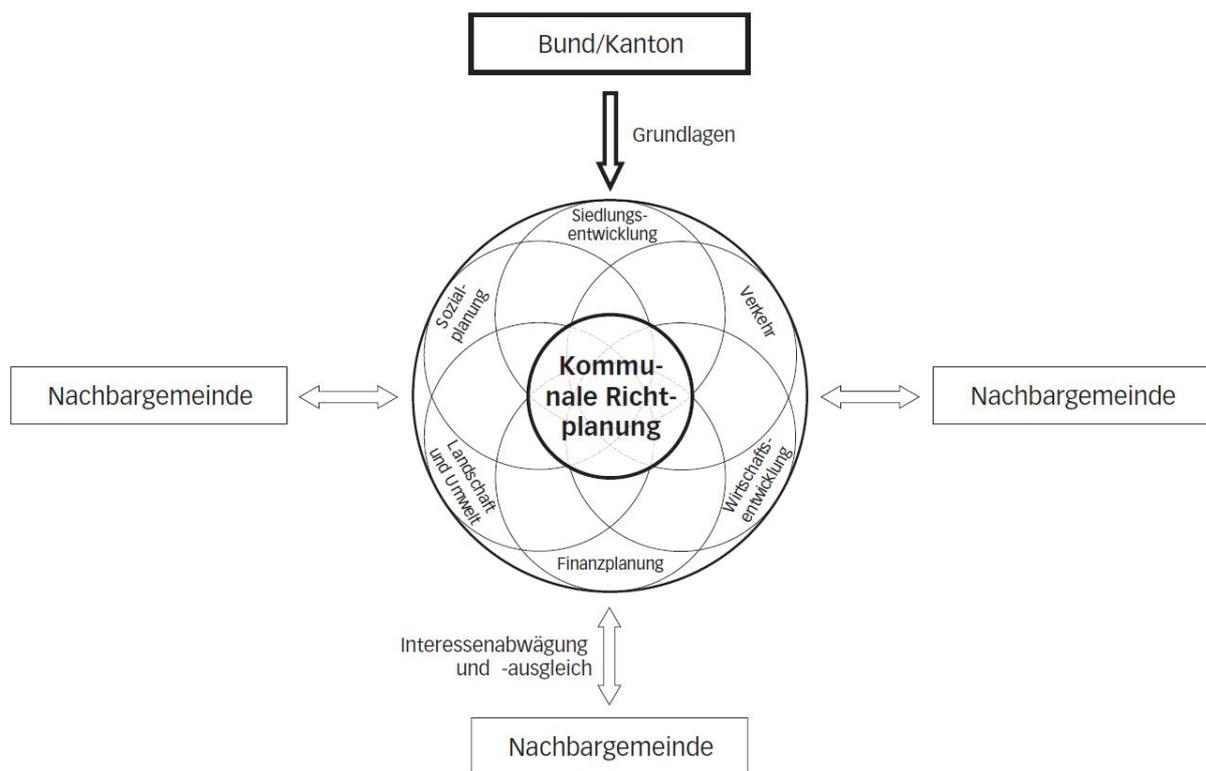


Abbildung 2: Kommunale Richtplanung  
(Quelle: Amt für Raumplanung Kanton BL)

### 3. Ablauf einer Ortsplanung

#### Schritt I: Grundlagen

Vor Beginn einer Ortsplanung führen die Gemeinde und der Kanton ein **Startgespräch** (Richtplanbeschluss B-13.1). Bei bereits laufenden Planungen kann dieses fallbezogen während des Prozesses durchgeführt werden.

Kanton und Gemeinde bereiten sich folgendermassen auf dieses Startgespräch vor:

- **Gemeinden:** Kontaktaufnahme mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Terminfindung (ca. **zwei Monate** im Voraus). Ausfüllen der Checkliste (Anhang A) sowie Rücksendung an das ARE spätestens **zwei Wochen** vor Gesprächstermin.
- **Kanton:** Aufbereitung von Planungsgrundlagen für die kantonsinternen Analysen (z.B. Raumplus, Dichten etc.). Diese Grundlagen können bei Bedarf den Gemeinden zur Verfügung gestellt werden.

Folgende **Teilnehmer** sind für das Gespräch vorgesehen:

- **Gemeinden:** Gemeindepräsident, zuständiger Gemeinderat (Präsident Planungskommission), evtl. Bauverwalter, ggf. Ortsplaner.
- **Kanton:** ARE und je nach Bedarf Denkmalpflege, Tiefbauamt, Amt für öffentlichen Verkehr, Amt für Umwelt, Amt für Natur, Jagd und Fischerei u.a.

Gesprächsinhalt bilden die Ausgangslage, Anlass und Zielsetzungen der Planung (siehe grau hinterlegte Liste nebenan und Traktandenliste im Anhang B).

Das ARE erstellt von diesem Startgespräch ein Protokoll. **Dieses dient als Grundlage für die Ortsplanungsarbeiten.**

#### Schritt II: Strategische Ebene

Ausgehend von den Erkenntnissen aus dem Startgespräch werden die für die Ortsplanung notwendigen Grundlagen vertieft und Strategie und Konzept zur Siedlungsentwicklung erarbeitet. Letztere werden:

- in den kommunalem Richtplan integriert
- oder als eigenständiges Siedlungsentwicklungskonzept bzw. räumliches Leitbild gemäss den nachstehenden Verfahrensanforderungen umgesetzt.

Je nach Instrument sind unterschiedliche Verfahren zu berücksichtigen:

- Der kommunale Richtplan wird gemäss § 13 PBG respektive § 11 VVzPBG erlassen und genehmigt.
- Für ein eigenständiges Siedlungsentwicklungskonzept (oder ein räumliches Leitbild) ist laut Richtplanbeschluss B-4.1 c) mindestens eine öffentliche Mitwirkung vorzusehen, damit es seine Funktion als demokratisch konsolidiertes Planungsinstrument erfüllen kann. Zudem ist auch ein Beschluss durch den Gemeinderat vorzusehen. Es ist der Gemeinde freigestellt, ihr Beschlussverfahren weiter zu präzisieren.

Am Startgespräch zu diskutierende Punkte:

- Ausgangslage aus Sicht der Gemeinde: Anlass, Probleme, Ziele, Stossrichtungen hinsichtlich Siedlungsentwicklung.
- Ausgangslage aus Sicht des Kantons: Stand der Ortsplanung, Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung, prov. Bauzonendimensionierung, Stand Siedlungsverdichtung, etc.
- Diskussion spezieller Punkte: z.B. Wahl der Planungsinstrumente, Vorgehen für Siedlungskonzept, Organisation der Partizipation oder einer allfälligen überkommunalen Zusammenarbeit.
- Gemeinsame Festlegung der wichtigen Elemente für die Ortsplanung sowie des weiteren Vorgehens.

Mögliche Grundlagenvertiefungen:

- Vertiefung der Siedlungs- und Potenzialanalysen
- Nachführung kommunaler Inventare (z.B. Naturinventar)
- Erarbeitung spezieller Grundlagen wie bspw. Schulraum- oder Altersheimplanungen
- Sofern notwendig und zweckmässig: Zusatzstudien bezüglich Siedlungsqualität (z.B. Studienaufträge o.ä.).

### Schritt III: Umsetzung

Die Inhalte des kommunalen Richtplans, des Siedlungsentwicklungskonzepts oder des räumlichen Leitbildes müssen in einem nächsten Schritt mit eigentümergebundenen Instrumenten umgesetzt werden. Bei den meisten siedlungsbezogenen Massnahmen geschieht dies in der Nutzungsplanung. Vereinzelt werden die Massnahmen aber in anderen Verfahren umgesetzt (z.B. verkehrsbezogene Massnahmen).

Ablauf und Verfahren der Nutzungsplanung richten sich nach § 25ff. PBG.

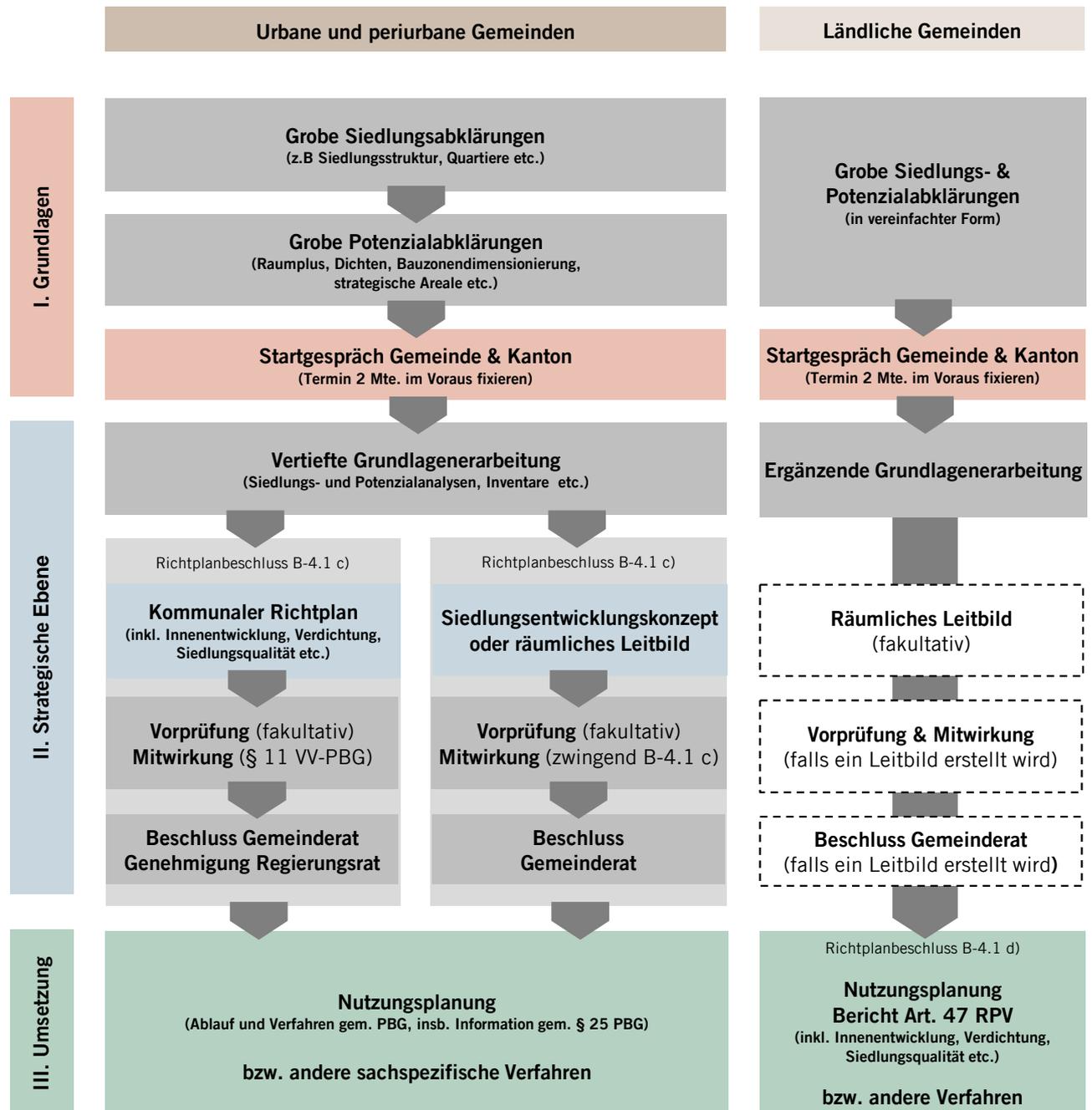


Abbildung 3: Übersicht Ablauf Ortsplanungsrevision

## 4. Siedlungsentwicklungskonzept

### Warum ein Siedlungsentwicklungskonzept?

Hinweis: Der Begriff „Siedlungsentwicklungskonzept“ wird in diesem Kapitel als Kurzform für Strategien und Konzepte zur Siedlungsentwicklung verwendet, sei dies integriert in den kommunalen Richtplan, als eigenständiges Siedlungsentwicklungskonzept oder als räumliches Leitbild.

Der kantonale Richtplan gibt vor, dass die Gemeinden sich vertieft mit der künftigen Siedlungsentwicklung auseinandersetzen:

- Die urbanen und periurbanen Gemeinden behandeln in ihrer Planung speziell die Themen Innenentwicklung, Siedlungsverdichtung und -erneuerung (Richtplanbeschluss B-4.1 c) und halten diese im kommunalen Richtplan, in einem Siedlungsentwicklungskonzept oder einem räumlichen Leitbild fest.
- Die ländlichen Gemeinden erarbeiten ein Konzept zur Siedlungsentwicklung und -verdichtung (Richtplanbeschluss B-4.1 d). Hierbei soll der Fokus auf eine qualitätsvolle Zentrums- und Ortskernentwicklung gelegt werden, z.B. Sanierung von Einzelliegenschaften, Umnutzung von Ökonomiebauten im Ortskern, Verbesserung der Verkehrssicherheit und Aufwertung der Freiräume.

Diese Themen haben einen direkten Bezug zum Freiraum und Verkehr. Die Siedlungsentwicklung ist daher aus einer gesamträumlichen Sicht heraus zu gestalten. Zu diesem Zweck erarbeiten alle Gemeinden entsprechende Grundlagen. Es ist insbesondere auf folgende Fragen einzugehen:

- Welches Wachstum (Bevölkerung, Beschäftigte) strebt die Gemeinde für die nächsten 20 bis 25 Jahre an?
- Wo und wie soll dieses Wachstum durch eine konsequente Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung aufgenommen werden?
- Wie wird eine hohe Siedlungsqualität sichergestellt?

Eine flächendeckende Verdichtung der Siedlungen ist nicht das Ziel. Vielmehr sind konkrete Verdichtungspotenziale zu lokalisieren und aktiv anzugehen. In erster Linie sollen grosse, mobilisierbare Potenziale genutzt werden. Für langfristige Veränderungen müssen die Rahmenbedingungen und Verfahren bereits heute festgelegt werden.

Das Siedlungsentwicklungskonzept bildet die strategische Grundlage für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten in der Nutzungsplanung. Mit einem soliden und abgestimmten Siedlungsentwicklungskonzept ist die angestrebte Innenentwicklung für die Bevölkerung nachvollziehbar und Um- oder Aufzonungen können mehrheitsfähig gemacht werden.

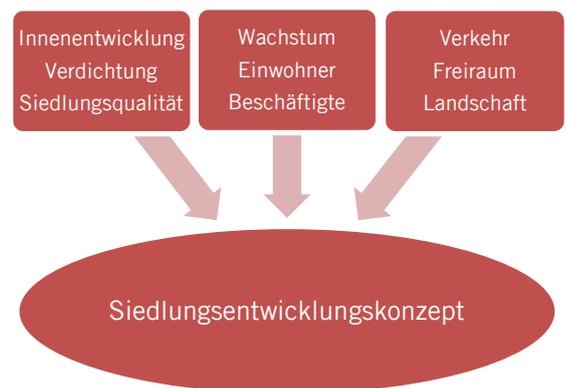


Abbildung 4: Aspekte eines Siedlungsentwicklungskonzepts

## Form und Inhalt

Bei der Erarbeitung eines Siedlungsentwicklungskonzepts ist folgender **Mindestinhalt** zu beachten:

- Mit einer umfassenden **Siedlungsanalyse** sind die Typologien und Charakteristika der Quartiere zu identifizieren und zu beschreiben.
- Die **Potenzialanalyse** zeigt sowohl räumlich wie auch quantitativ auf, wo welche Entwicklungspotenziale bestehen bzw. geschaffen werden können.
- Die Defizite in der **Siedlungsqualität** sind zu orten und es sind Aussagen zu machen, wie sie künftig erhöht werden kann.
- Daraus abgeleitet werden im Siedlungsentwicklungskonzept räumlich differenzierte **Entwicklungsstrategien** und **wichtige Eckwerte** festgelegt (Bevölkerungsziel, Zieldichten). Zudem sollen Aussagen zur Umsetzung (Prioritäten, Zuständigkeiten, Verfahren) gemacht werden.

Nachstehend sind für die Mindestinhalte eines Siedlungsentwicklungskonzepts mögliche Konkretisierungen aufgeführt. Diese sind als beispielhafte Empfehlungen zu verstehen.

### Konkretisierung der Mindestinhalte eines Siedlungsentwicklungskonzepts

**Siedlungsanalyse:** Räumlich differenzierte Aussagen zur Siedlungsstruktur

- Stärken/Schwächen, Quartieranalysen, Demografie, Schutzaspekte (Ortsbild, Kulturgüter) etc.
- Weitere Themen je nach Problemstellung

**Potenzialanalyse:** Räumlich differenzierte Auswertung der wichtigsten Siedlungspotenziale

- unbebaute und bebaute Zonen, Aussagen zur Baulandverfügbarkeit bzw. Baulandhortung
- heutige Siedlungsdichten bzw. bisherige Dichteentwicklung sofern bekannt
- Abschätzung der Siedlungspotenziale (E+B): unbebaute Zonen, Verdichtungspotenziale

**Konzept:**

- Bezeichnung von Strategien für Handlungsräume (z.B. Bewahren, Weiterentwickeln, Umstrukturieren/Erneuern)
- Festlegung von Eckwerten: Bevölkerungsziele für 15 bzw. 25 Jahre, Dichteziele (z.B. flächig oder gebietsbezogen)
- Qualitative und quantitative Aussagen zur langfristigen Siedlungsverdichtung (gem. Beschluss B-4.1)
- Aussagen zur möglichen Umsetzung (Zuständigkeiten, Verfahren, Prioritäten etc.)
- Darstellung in Form von Karte(n) und Text (inkl. allfälliger Massnahmenblätter)

**Siedlungsqualität:**

- Bei Einzonungen: Aussagen zu Nutzung, Dichte und Bebauungsstruktur des Siedlungsentwicklungsgebiets
- Bei grösseren Vorhaben: Vorsehen von Varianzverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge usw.; Beschluss B-4.2 a)
- Aussagen zum Thema preisgünstiger Wohnungsbau (sofern Problematik existent)
- Aussagen zur Entwicklung / Förderung der baulichen Qualität, Aufwertung der Ortszentren und des öffentlichen Raums
- Aussagen zum Schutz vor Immissionen
- Vorsehen von Pflichtenheften für künftige Gestaltungspläne (Ziele, Behandlung spezieller Themen)
- Prüfung von Verfahren (z.B. Stärkung bestehender Kommissionen, Beizug Gestaltungskommission, Fachexperten, Planungsbüros, Erstellung Fachgutachten zu Lasten Bauherren, Angebote der VLP-ASPAN u.a.).

**Inhaltsvorschlag für Massnahmenblatt:**

- Kurzbeschreibung Ausgangslage
- Entwicklungsziel für betroffenes Gebiet
- Zu treffende Massnahmen oder vorzusehende Verfahren
- Priorisierung / Realisierungshorizont
- Zuständigkeit
- Koordinationsstand (im Falle eines komm. Richtplans)
- Hinweise auf Grundlagen

## Mitwirkung

Für ein erfolgreiches Siedlungsentwicklungskonzept ist die Beteiligung der Betroffenen zu einem früheren Zeitpunkt zu gewährleisten. Speziell bei grösseren Vorhaben sind die Eigentümer, Anwohner und Gewerbetreibenden usw. bereits während der Erarbeitung in den Planungsprozess miteinzubeziehen. Mögliche Formen von Information und Partizipation sind:

### Information

- Medienmitteilungen (Gemeindeanzeiger, Presse, Internet)
- Informationsveranstaltungen
- Ausstellungen

### Partizipation

- Begleitgruppen
- Workshops
- Interviews
- kooperative Verfahren (Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Körperschaften)

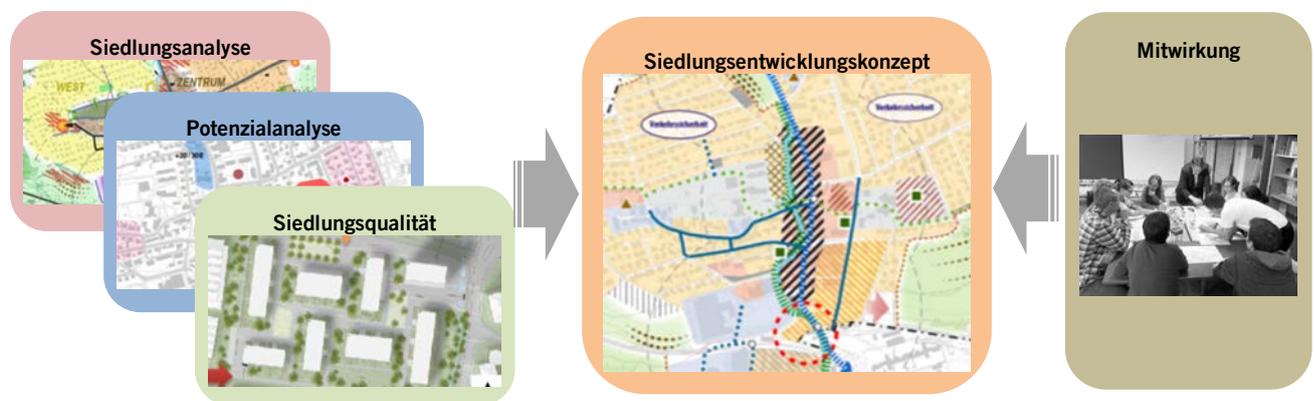


Abbildung 5: Erarbeitung eines Siedlungsentwicklungskonzepts

## Anhang

### A) Checkliste für Startgespräch

Die nachstehende Checkliste kann auf der Homepage des Kantons als Word-Dokument heruntergeladen werden. Sie soll **zwei Wochen vor Gesprächstermin** ausgefüllt (Word-Format) dem Amt für Raumentwicklung zurückgeschickt werden (Amt für Raumentwicklung, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz; are@sz.ch).

Thema	Erläuterungen und/oder <i>exemplarische Inhalte</i>
<b>Rechtskräftige Ortsplanung</b>	
Stand der aktuellen Ortsplanung	<i>Zonenpläne; Landwirtschafts- &amp; Schutzzonenpläne; Erschliessungspläne; Baureglement</i>
Kommunaler Richtplan	Vorhanden? Falls ja, von wann (Genehmigungsdatum)? Wesentliche Beschlüsse die umgesetzt sind, wo bestehen die grössten Defizite?
Siedlungsentwicklungskonzept (oder vergleichbare Grundlage)	Besitzt die Gemeinde bereits ein Siedlungsentwicklungskonzept? Wenn ja, welche Themen wurden umgesetzt, was ist noch offen?
<b>Anlass der Planung / Schwerpunkte</b>	
Hauptgrund / -anlass für Planung Spezielle Problemfelder	<i>Schaffung Wohnraum; Entwicklungsreserven für Gewerbe; Anpassung Bauvorschriften an heutige Bedürfnisse Probleme mit Baulandhortung; Erschliessung; Immissionen; Abwanderung etc.</i>
Welche Bevölkerungsentwicklung strebt die Gemeinde für die kommenden 15 bzw. 25 Jahre an?	<i>2030: ca. 3'800 E / 2040: ca. 4'100 E (+0.77 % Einwohner pro Jahr)</i>
Wie sieht die Gemeinde ihre Arbeitsplatzentwicklung?	<i>Schaffung von neuen Arbeitsplätzen? Keine neuen Entwicklungspotenziale schaffen (diese werden in genügendem Masse regional angeboten).</i>
Soziale Aspekte	<i>Preisgünstiges Wohnen; Alterswohnen; Jugendförderung</i>
Wie sieht die Gemeinde ihre allfällige touristische Entwicklung?	<i>Zweitwohnungsanteil; Ergänzungsbedarf der touristischen Infrastruktur</i>
Spezielle Bebauungsprojekte	<i>Verdichtungsvorhaben im Dorfkern; langfristige Erweiterung Schule; Ansiedlung grösserer Gewerbebetrieb</i>
Spezielle Verkehrsaspekte	<i>Umgestaltung Ortsdurchfahrt (Kantonsstrasse); Verbesserung Buserschliessung erwünscht; Handlungsbedarf im Fuss- und Radwegnetz</i>
Spezielle Aspekte aus Natur & Landschaft/Landwirtschaft	<i>Pferdeaktivitäten, Gartenbau usw.; Anpassung Gefahrenzonen (Massnahmen umgesetzt); Umsetzung Gewässerraum, Biodiversität</i>
Weitere Aspekte (Umwelt, Energie, Ver- und Entsorgung, Siedlungsökologie etc.)	Stand der kommunalen Energieplanung Umgang mit Solaranlagen in Kernzonen / Umgang mit Mobilfunkantennen
Welches Planungsverfahren ist vorgesehen?	z.B. Teil- oder Gesamtrevision?
Wie ist die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden vorgesehen?	z.B. Agglomerationsprogramm? Austausch während Planungsprozess?
<b>Statistische Grundlagen</b>	
Bauzonendimensionierung rechtskräftiger Zonenplan	Vorliegend?
Bisherige Bevölkerungsentwicklung (letzte 15 Jahre)	<i>2002 – 2016: +1.1 % pro Jahr</i>
Bisherige Beschäftigtenentwicklung (letzte 15 Jahre)	<i>2002 – 2016: +0.5 % pro Jahr</i>
unbebaute WMZ-Zonen	<i>7 ha (6 % der gesamten WMZ-Zonen)</i>
unbebaute Arbeitszonen-Zonen	<i>1 ha (7 % der gesamten Arbeitszonen)</i>
Themenbezogene Grundlagen	<i>Schulraumplanung liegt vor Machbarkeitsüberlegungen für Erschliessung neue Gewerbezone</i>

## B) Traktandenliste Startgespräch

Das Startgespräch kann anhand der nachfolgenden Traktanden gegliedert werden.

**Das Sitzungsprotokoll dient als Grundlage für die Ortsplanungsarbeiten.**

Traktanden:

1. Einleitung
  - Ziel und Zweck des Gesprächs und Bedeutung des Protokolls
  - Auflistung der vorgängig ausgetauschten Grundlagen (Fragebogen, Checkliste, ggf. Bauzonendimensionierung, ggf. weitere Grundlagen, ...)
2. Ausgangslage aus Sicht der Gemeinde
  - Anlass der Planung
  - Problemfelder, Zielsetzungen, Schwerpunkte
  - Stossrichtungen hinsichtlich Siedlungsentwicklung (Innenentwicklung/Verdichtung, Siedlungsqualität)
3. Ausgangslage aus Sicht des Kantons
  - Gesamtkantonale Ausgangslage (neuer kantonaler Richtplan, Vorgaben Ortsplanung, Innenentwicklung / Verdichtung, ...)
  - Situation der Gemeinde
  - Bevölkerungsentwicklung bisher und künftig
  - Heutige Siedlungsdichten
  - Bauzonendimensionierung heute (erste provisorische Einschätzung durch ARE-SZ)
  - Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Speziellen
  - Arbeitszonen im Speziellen
  - Übrige Zonen im Speziellen
  - Siedlungsqualität
  - Verkehr & Mobilität
  - Natur & Landschaft
  - Weitere Themen (Schutzaspekte, Umwelt, Energie, Ver- und Entsorgung, etc.)
4. Diskussion spezieller Punkte
  - Themenbezogen (z.B. Problemfelder, Stossrichtung Siedlungskonzept)
  - Verfahrensbezogen (z.B. welche Planungsinstrumente, welche Mitwirkungsverfahren, ggf. überkommunale Koordination)
  - Grundlagenbezogen (z.B. welche Grundlagenstudien oder –inventare müssen noch erstellt werden)
5. Gemeinsame Festlegung wichtiger Elemente, zum Beispiel
  - zu konkreten Handlungsräume
  - zu quantitativen Eckwerte (Bevölkerungsziel)
  - zu vorzusehenden Verfahren (ggf. Submissionsverfahren, Partizipation, Zusammenarbeit mit Nachbargemeinde)
  - zu vorzusehende Planungsinstrumenten
6. Weiteres Vorgehen
  - Ggf. Termine & Zuständigkeiten
  - ...

## C) Literatur

- Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie? Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulats von Graffenried 14.3806 vom 24. September 2014 (Bundesrat, 21. Juni 2017)
- IRAP-Kompass Innenentwicklung (Raum & Umwelt, Ausgabe Februar 2017, VLP-ASPAN)
- Siedlungsentwicklung nach innen – 32 Beispiele für Verdichtung in der Schweiz (Kantone FR, VS, NE, 2017)
- Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen (Kanton Luzern, rawi, 2013)
- Förderung der Siedlungsqualität (Baudirektion Kanton Zürich 2012)
- Planungsempfehlungen zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Wohnqualitäten (Hochschule Luzern, 2012)
- Dichtevorgaben umsetzen – Leitfaden 04 2015 (Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, 2015)
- Dichte und Verkehr – Beispiele zum Umgang mit Mobilität und Verkehr bei Gebietsentwicklungen in urbanen Räumen (Kanton Zürich, Amt für Verkehr, 2014)
- Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, Planungswegweiser zur Planung der räumlichen Entwicklung (Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt. 2017)

## D) Glossar

Begriff	Erläuterung
Nutzungsdichte	Anzahl Personen pro Fläche bebauter Bauzone (Einwohner & Vollzeitbeschäftigte pro Hektare)
Nutzungsplanung	Eigentümergebundene Elemente der Ortsplanung: Zonenplan, Baureglement, Erschliessungsplan
Ortsplanung	Umfasst die kommunale Richt- und Nutzungsplanung, sowie auch weitere Instrumente, die im Rahmen einer Ortsplanung erarbeitet werden (z.B. Verkehrskonzepte, Naturinventare u.a.)
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz, vom 14.05.1987
RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz, vom 22.06.1979 (Stand 01.05.2014)
Siedlungsentwicklung nach innen	Nutzung bestehenden Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen (unbebaute oder unternutzte Flächen)
Siedlungspotenziale	Kapazitäten oder Fassungsvermögen in den bebauten und unbebauten Bauzonen
Siedlungsverdichtung	Erhöhung der Siedlungsdichte in bebauten und unbebauten Zonen
VzPBG	Vollzugsverordnung zum kantonalen Planungs- und Baugesetz, vom 02.12.1997